

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 08

**Sitzung am:** Mittwoch, 22. Juli 2015

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:06 Uhr

## Tagesordnung

1. Antrag Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, auf Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82, 3. Änderung "Karlsfeld West - Teil Ost / Sondergebiet";
  - Vorberatung und Empfehlung an den Gemeinderat
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1057/4/T, Gemarkung Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Altenwohnungen - betreutes Wohnen mit 252 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 208 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1057/4/T und 1061/20, Gemarkung Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße
4. Neubau 5-zügige Grundschule, Krenmoosstraße;
  - Durchführung eines Architektenwettbewerbs
  - Vorstellung des Ablaufs und der Kosten
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1017/7, Gemarkung Karlsfeld, Erlenweg 11
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/63, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 16a
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer Containeranlage für ein Wohnheim auf dem Grundstück Fl.-Nr. 531, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 13
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße";
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Fortsetzung der Beratung
  - Billigungsbeschluss
9. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 077/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, auf Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82, 3. Änderung "Karlsfeld West - Teil Ost / Sondergebiet";  
 - Vorberatung und Empfehlung an den Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 21.05.2015 beantragt Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld, die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Karlsfeld West – Teil Ost / Sondergebiet“. Zur Begründung wird auf den Antrag verwiesen; der Antrag war Beilage der Ladung.

Ebenfalls lagen der Ladung auch eine Stellungnahme des Landratsamts Dachau sowie der Kanzlei Labbé & Partner bei.

In der Sitzung ist Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß, Döring Spieß Rechtsanwälte, München, anwesend, um seine rechtliche Sicht darzustellen und zu erläutern.

U.A. verweist Herr Dr. Spieß auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Bei einer Aufhebung besteht die Gefahr einer Entschädigungspflicht gem. § 39 BauGB (Vertrauensschaden) bzw. § 42 BauGB (Wertminderung).

Darüber hinaus sieht er bezüglich des Flächennutzungsplanes das Entwicklungsgebot eingehalten.

Den Ausführungen des Bündnisses für Karlsfeld wird widersprochen.

Herr Rath stellt ausführlich die Sicht des Bündnisses zum Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes dar.

Als Anlage zur Niederschrift liegt eine Stellungnahme des Bündnisses für Karlsfeld bei. Diese stellt nur die Meinung des Bündnisses dar und entspricht nicht der rechtlichen Auffassung der Gemeinde.

**Beschluss:**

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Dem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht zugestimmt

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

EAPL.-Nr. 610.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 078/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Einzelhandels-, Büro- und  
Gewerbeflächen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1057/4/T, Gemarkung  
Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 079/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Altenwohnungen - betreutes Wohnen mit 252 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 208 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1057/4/T und 1061/20, Gemarkung Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/3. Änderung - „Karlsfeld West - Teil Ost / Sondergebiet“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Die Grundstücke sind unbebaut.

Der Gebäudekomplex mit begrünten Flachdächern weist eine Gesamtlänge von 179,35 m und eine Gesamttiefe von 39,50 m auf, die Geschossigkeit liegt zwischen III und VI Vollgeschossen, die Wandhöhen betragen 9,85 m (III) bis 18,87 m (VI). Die notwendigen Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan liegen vor:

1. Überschreitung des festgesetzten Bezugspunkt BZ/WH (Wandhöhe) bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) um 60 cm (Bauteil C), 80 cm (Bauteil D) und 100 cm (Bauteil A / B) anstatt 10 cm; die zulässigen Wandhöhen sind eingehalten.
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze unterirdisch im Westen (ca. 4,30 m) und der Baulinie im Osten (ca. 8,70 m) durch die Tiefgarage; die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 60 cm ist eingehalten.
3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR um ca. 2.470 m<sup>2</sup> durch die Tiefgarage; die maximal zulässige Versiegelung von 0,80 gemäß BauNVO wird nicht überschritten.
4. Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt im Osten mit Verkürzung / Verkleinerung der Stichstraße / des Wendehammers.
5. Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferzone (hier: Aufstellfläche für Abholung Müll) im Norden.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan erfordern Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

Die Abweichungen berühren zwar teilweise die Grundzüge der Planung, sind aber städtebaulich vertretbar; nachbarlicher Interessen sind nicht berührt.

Der Gemeinderat hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 21.05.2015 bei Einreichung von Bauanträgen die Befreiungen in Aussicht gestellt (Ziffer 5) bzw. in der Bau- und Werkausschusssitzung am 08.07.2015 die Befreiungen bereits im Rahmen des Vorbescheidsantrags erteilt (Ziffer 1 - 4).

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Altenwohnungen – betreutes Wohnen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu nachfolgenden Befreiungen wird erteilt:

- Überschreitung des Bezugspunkt BZ/WH um 60 cm (Bauteil C), 80 cm (Bauteil D) und 100 cm (Bauteil A / B);
- Überschreitung der Baugrenze im Westen (ca. 4,30 m) und der Baulinie im Osten (ca. 8,70 m) durch die Tiefgarage;
- Überschreitung der GR um ca. 2.470 m<sup>2</sup> durch die Tiefgarage;
- Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt im Osten;
- Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferzone im Norden.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 080/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Neubau 5-zügige Grundschule, Krenmoosstraße;  
Durchführung eines Architektenwettbewerbs  
- Vorstellung des Ablaufs und der Kosten**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2015 (Nr. 036/2015) unter anderem die Verwaltung beauftragt ein geeignetes Büro für die Vorbereitung und Durchführung des Architektenwettbewerbs zu suchen.

Herr Landherr, Landherr Architekten, München, ist in der Sitzung anwesend.

U.a. wurde hierzu seinerseits ausgeführt:

- Vorstellung Büro;
- Vergabeverfahren nach VOF (Vergabe für freiberufliche Leistungen) mit Realisierungswettbewerb nach RPW 2008 (Richtlinien für Planungswettbewerbe); EU-weite Ausschreibung mit Veröffentlichung im Amtsblatt;
- Ablauf des Wettbewerbs (u. a. Bekanntmachung / Auswahl Teilnehmer > ca. 20 / Erstellung Auslobung / Kolloquium / Preisgericht);
- Zeitschiene ca. 7 bis 9 Monate;
- Kosten ca. 145.000 EUR brutto für Preisgericht, Preisgelder, sonstiger Aufwand; das Preisgeld des beauftragten Büros kann auf das spätere Honorar angerechnet werden (ca. 42.000 EUR brutto).

### Beschluss:

Der Vortrag zur Durchführung des Architektenwettbewerbs für den Neubau der Grundschule an der Krenmoosstraße wird zur Kenntnis genommen.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6204; 621; 2112

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 081/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1017/7, Gemarkung Karlsfeld, Erlenweg 11**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 16,00 m x 9,00 m, II Vollgeschosse, eine Wand- / Firsthöhe 7,08 m / 10,23 m und ein Satteldach 35°. Die erforderlichen Stellplätze werden als 6 offene Stellplätze auf dem Grundstück entlang des Erlenweges nachgewiesen.

Die Einzelbreite der Dachgauben liegt über der zulässigen Breite von 2,40 m. Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von der gemeindlichen Gaubensatzung wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten wird erteilt.

Die Breite der Gauben darf jeweils nur 2,40 m betragen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 082/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/63, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 16a**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut. Die Doppelhaushälfte wird profilgleich an das Nachbargebäude angebaut (Hauptbaukörper 6,15 m x 11,50 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,40 m / 9,72 m, Satteldach 30°).

Die erforderlichen Stellplätze werden als 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Breite der südlichen Dachgaube liegt über dem zulässigen 1/3 der Dachbreite. Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von der gemeindlichen Gaubensatzung wird nicht erteilt.

Die Stellplatzsituierung auf dem Grundstück ist zu überdenken. Die Stellplätze sind nicht anfahrbar.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

Die südliche Dachgaube darf eine max. Breite von 2,18 m aufweisen.

Die Stellplatzsituierung ist zu überarbeiten – die Stellplätze sind nicht anfahrbar.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 083/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer Containeranlage für ein Wohnheim auf dem Grundstück Fl.-Nr. 531, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 13**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich; die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bestehende Anlage „West“ (Maße 12,00 m x 9,05 m), angebaut an das Bestandsgebäude (4 Zimmer, Sanitärbereich, Küche) wurde mit Bescheid vom 16.10.2012 mit Befristung bis zum 16.10.2017 erneut genehmigt.

Da ein weiterer Bedarf besteht, wird diese Anlage aufgestockt (5 Zimmer). Die Genehmigung wird ebenfalls befristet bis zum 16.10.2017 beantragt.

Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zulässig

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung einer Containeranlage für ein Wohnheim wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPl.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Juli 2015**  
**Nr. 084/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße";**
- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Vorgebrachten Stellungnahmen**
  - **Fortsetzung der Beratung**
  - **Billigungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Die Aufstellung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Auf die Beschlussfassung zu Ziffer 1 bis 5 im Bau- und Werkausschuss am 15.04.2015 (Nr. 041/2015) wird verwiesen.

Fortsetzung der Beratung:

#### 6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz.

Die neu geplanten Häuser im allgemeinen Wohngebiet sind Lärmemissionen der Allacher Straße ausgesetzt. Dem vorgelegten schalltechnischen Gutachten der Fa. Müller-BBM, Nr. M116819/01 BMAINTZ vom 02.10.2014 zufolge ergeben sich max. folgende Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden:

67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Diese sind mit den Werten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu vergleichen, die für WA lauten:

55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Es ergeben sich somit massive Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) tags und nachts.

Der Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV, der Verkehrslärmschutzverordnung, von

59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts

zeigt weitere sehr hohe Überschreitungen von max. 8 dB(A) tags/nachts.

Einzig an den Straßen abgewandten Fassaden sowie im nördlichen Bereich der Bebauung an der Jägerstraße werden die o.g. Vorgaben eingehalten.

Die Werte an der Straßen zugewandten Fassade überschreiten sogar die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, also einer Gebietsart, in der Wohnen nur noch ausnahmsweise zulässig ist. Es werden Werte erreicht, ab denen das Umweltministerium die Aufnahme einer Lärmaktionsplanung empfiehlt und die bei Bundesfernstraßen eine Lärmsanierung auslösen würde.

Aufgrund dieser Lärmbelastung, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken wird und die in kleinster Weise den Gebietscharakter WA repräsentiert, haben wir gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form große Bedenken.

Es ist nicht ersichtlich, dass Alternativen geprüft wurden, die anstatt einer vierstöckigen Bebauung direkt an der Straße machbar sind. Ohne diese Prüfung kann aus fachlicher Sicht keine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden. Andere Bauformen, wenn möglich kombiniert mit aktiven Schallschutzmaßnahmen, sind zuerst mit in die Planung einzustellen und zu prüfen. Ziel sollte sein, den Charakter eines WA, welches hier ja geplant ist, zumindest ansatzweise sicherzustellen. Dabei ist zu bedenken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Gebietswerte darstellen, die innerhalb eines WA erreicht werden sollen und es nicht reicht, nur ruhige Innenwohnbereiche zu planen. Eine Umplanung wird mit einer Verringerung der Anzahl der Wohnungen einhergehen. Die max. Belegung eines Plangebiets kann aber nicht der einzige Planungsgrundsatz sein, den es zu verfolgen gilt, auch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gehört dazu.

Weiter gilt es zu bedenken, dass die ursprüngliche Planung des Gebiets nach gültigem FNP von einer weit kleineren WA- Nutzung ausgeht und in dem am stärksten verlärmten Bereich ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen ist.

### **Beschluss:**

Um die Immissionseinwirkungen durch den Verkehr der Allacher Straße auf die geplante Wohnbebauung zu minimieren, werden die Gebäude/Bauräume weiter von der Allacher Straße abgerückt (jetzt mind. 11m).

Mit einer Verlängerung des Tempo 30 Bereichs können Überschreitungen weiter reduziert werden. Diesbezüglich wird eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung getroffen.

Zum Schutz der Freibereiche wird zwischen den Bauräumen eine Lärmschutzwand festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, verglasten Vorbauten und Schalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen entsprechend den Formulierungen unter Punkt 7.3 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.03.2015 (M116819/02).

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

### **7. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht**

Wegen der Nähe des Planungsgebiets zum Würmkanal (Gew. I. Ordnung) ist das Wasserwirtschaftsamt München zu beteiligen.

**Beschluss:**

Das Wasserwirtschaftsamt München wurde beteiligt und hat keine Bedenken vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

8. LH München Ref. für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 30.01.2015),  
Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes – Allach – Untermenzing, Schreiben vom  
28.01.2015)

Die Tiefgaragenzu- bzw.- ausfahrten sollen nicht zur Allacher Straße führen, da der Tiefgaragenverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht über eine Hauptstraße abgewickelt werden soll.

Außerdem sind negative Auswirkungen auf das Grundwasser auf jeden Fall zu vermeiden.

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl.Nr. 977/2 ist von der Allacher Straße aus erschlossen. Die Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrt für Fl.Nr. 977/2 müssen daher über die Allacher Straße erfolgen. Eine gemeinsame Tiefgarage für die zwei Bauvorhaben ist nicht geplant. Dieser Abschnitt der Straße wird als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Auch das benachbarte Grundstück 978/2 hat seine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zur Allacher Straße hin.

Von Tiefgaragen in der im Bebauungsplan möglichen Dimension sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

9. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 18.12.2014)

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit den notwendigen Hydranten ist vorzusehen. Der Grundschutz ist durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bay. Landesamts für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Die Verwendung von Überflurhydranten wird wegen der besseren Handhabung und Erkennbarkeit angeregt.

Für die Genehmigungsfähigkeit des individuellen Gebäudes (Sonderbauten) können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit höherer Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringere Brandlast ausgelegt wurde). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren ermittelt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden (Art. 15 Abs. 2 BayBO).

Sofern zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr nötig ist und innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung steht, sind zu den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan entsprechende Hinweise festzuhalten.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Ein Feuerwehreinsatzplan ist von den jeweiligen Architekten der baulichen Anlagen zu erstellen, wenn die Größe oder die Gefährlichkeit des Objekts dies notwendig macht. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betriebe mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erhaltung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Die in den DIN VDE 0132-Richtlinien geforderten Mindestabstände zwischen Löschmittelaustrittsöffnung und unter Spannung stehender elektrischer Anlagen sind zu berücksichtigen (VDE 01 32 - Sicherheitsabstand zuzüglich 1,5 m).

Gemäß Artikel 12 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Dafür ist auch in Gebäuden eine ausreichende Funkversorgung erforderlich.

Wegen des verstärkten Einsatzes von funkwellenabsorbierenden Baustoffen (z.B. Metallkonstruktionen, Stahlbeton, bedampfte Glasscheiben), als auch veränderter Bauweise (z.B. mehrere Tiefgeschosse, innen liegende Treppenhäuser usw.) kann jedoch der Funkverkehr stark eingeschränkt werden.

Zur Durchführung einer effektiven Brandbekämpfung sowie zur Sicherung der Einsatzkräfte (z.B. Übertragung von Notsignalen) ist durch geeignete technische Mittel (Feuerwehrgebäudefunkanlagen) eine ausreichende Funkversorgung zu gewährleisten.

Die erforderlichen funktechnischen Gruppen, die im Objekt zur Verfügung zu stellen sind, ergeben sich aus den einsatztaktischen Anforderungen des Objektes und seiner Nutzung. Somit sind bereits vor Beginn der Planung einer Objektfunkanlage die notwendigen

Abstimmungen zwischen Betreiber/Errichter, dem Fachplaner und der zuständigen Brandschutzdienststelle zu treffen.

Soweit keine anderen Festlegungen getroffen sind, sind über die Objektfunkanlage im Objekt die TMO-Gruppen des Freifelds zur Verfügung zu stellen.

Grundlagen für die Errichtung von Objektfunkanlagen sind insbesondere:

- die "Technische Richtlinie BOS" (TR BOS)
- die BOS Funkrichtlinie Digitalfunk
- der Leitfaden Objektversorgung (L-OV) der Bundesanstalt für Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOBOS)
- ETSI EN 300 392-2 für die eingebauten Anlagenkomponenten
- sowie die "Technischen Bedingungen für Objektfunkanlagen von Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) "TB-ObjF-BOS digital" des Landkreises Dachau.

Eine gesicherte BOS-Funkversorgung ist erforderlich

- in allen Räumen, deren Grundfläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet
- in Fluren, Treppenträumen, Gängen, Fluchttunneln, Notausgängen und Notausstiegen
- bei abgelegenen bzw. abgeschirmten Gebäuden oder deren Teilbereichen
- bis etwa 50 m um das Objekt
- in den Anfahrts- und Aufstellungsbereichen der Feuerwehr
- im Bereich der Brandmeldeanlage
- in Sprinklerzentralen und in Räumen, in denen sonstige Löschanlagen (z.B. CO<sub>2</sub>-Löschanlagen) untergebracht sind
- in Räumen, die durch Sprinkler- oder andere Löschanlagen geschützt sind
- in Feuerwehraufzügen
- sowie in besonders gefährdeten Bereichen.

Eine gesicherte Funkverbindung ist gewährleistet, wenn in den genannten Bereichen eine Feldstärke von 41 dB $\mu$ V/m (-88 dBm) durchgängig erreicht wird.

Die flächendeckende Funkversorgung gilt dann als ausreichend, wenn die sogenannte Ortswahrscheinlichkeit den Wert von 96 % nicht unterschreitet und der nicht versorgte Bereich eine Fläche von max. 2 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Die Nachweise über die Einhaltung der geforderten Qualitäten der Funkverbindung sind in Form aussagekräftiger Messprotokolle unverzüglich und selbständig, ohne weitere Aufforderung, nach Fertigstellung des Rohbaus sowie der für die Ausbildung der oben genannten Räume/Bereiche relevanten Wände und bei vollständig geschlossener Fassade der Baugenehmigungsbehörde und der Kreisbrandinspektion vorzulegen.

Die von der Feuerwehr benötigten Straßen und Wege, sowie die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (Feuerwehrezufahrten, Zugänge, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) sind nach DIN 14090 bzw. EAE 85 unter allen Umständen einzuhalten. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt. Die Instandhaltung und Sicherung der Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken ist für die Zukunft zu gewährleisten. Insbesondere sind die Flächen von hinderndem Bewuchs und überhängenden Zweigen freizuhalten. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3: 2006-03 verwiesen.

Die Feuerwehrezufahrten sind durch die Gemeinde Karlsfeld amtlich zu kennzeichnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Flächen für die Feuerwehr, die schlecht zu erkennen sind, in geeigneter Weise (z.B. mit Pflöcken) zu kennzeichnen sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23-12 bzw. DLK 23-12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Welche Straßen und Wege für die Feuerwehr ausgebaut werden müssen, bzw. wo auf Grundstücken Flächen geschaffen werden müssen, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend bestimmt werden, da die Lage der einzelnen Wohnungen nicht ersichtlich ist.

Besonders brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen und auch bei jeder Änderung der Kommandant der Feuerwehr zu hören ist und mit diesem die Brandschutzmaßnahmen festzulegen sind.

### **Beschluss:**

Die Einhaltung der geforderten Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz wird auf der Ebene der Genehmigungsanträge berücksichtigt. Punkte die im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, sind nicht angesprochen. Daher wird keine Änderung in den Festsetzungen vorgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

### **10. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 14.01.2015**

1. Im Nahbereich des o. g. Bebauungsplanes Nr. 98 befinden sich unsere Erdgasversorgungseinrichtungen, die im beiliegenden Bestandsplanauszug grün (Erdgashochdruck grün gestrichelt) dargestellt sind.
2. In der Jägerstraße verläuft unsere Erdgasniederdruckleitung DN 200, von der aus die beiden Hausanschlüsse Haus Nr. 27 und 29 versorgt werden. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de) erhalten; die Anträge sind bei der Infrastruktur GmbH, IN-BB-KT-ST / -WW zu stellen.
3. Unsere Erdgashochdruckleitung E-3.4.2 (DN 150 PN 40) liegt in ca. 1,0 m Abstand zur Grundgrenze in der Allacher Straße. Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumpflanzungen entlang der Allacher Straße einen Mindestabstand von 2,5 m zu unserer Trasse einhalten.
4. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen und Baumpflanzungen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den

Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

**Beschluss:**

Zu 1 und 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3:

Folgender Satz wird in die Satzung unter „Hinweise“ aufgenommen:

„Die Erdgashochdruckleitung E-3.4.2 (DN 150 PN 40) liegt in ca. 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze in der Allacher Straße. Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumpflanzungen entlang der Allacher Straße einen Mindestabstand von 2,5 m zu der Erdgashochdruckleitung einhalten.“

Zu 4:

Folgender Satz wird in die Satzung unter „Hinweise“ aufgenommen:

„Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen und Baumpflanzungen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.“

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

*11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.01.2015*

Im Rahmen der Planungen sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass im räumlichen Umgriff bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

**Beschluss:**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Generell sind hier auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; ausnahmsweise sind auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Deren erzeugte Lärmbelastung ist in einem WA vertretbar und zulässig.

Auch in der Umgebung sind keine Betriebe vorhanden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären, insofern kann die Umsetzung der jetzigen Planung nicht zu Einschränkungen bei bestehenden Betrieben führen. Insofern sind hier keine Einschränkungen für Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

**12. Bayernwerk AG Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 07.01.2015**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baubestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden in Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Es wird eine Fläche für Versorgung für den Standort des Trafos in Absprache mit der Bayernwerk AG festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 14.04.2015 unter Einarbeitung der Variante 1 (Maier.Neuberger.Architekten) vom 08.06.2015 mit Längsparkern entlang der Jägerstraße auf Privatgrundstück mit den oben aufgeführten Änderungen.  
Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPl.-Nr. 6102.2